مرسوم رقم (33) لسنة 2020
بشأن
اللجنة القضائيّة الخاصّة للمشاريع العقاريّة
غير المُكتمِلة والمُلغاة في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على قانون الإجراءات المدنيّة، الصّادر بالقانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 ولائِحتِه التنظيميّة وتعديلاتِهما،

وعلى القانون الاتحادي رقم (6) لسنة 2018 في شأن التحكيم،

وعلى القانون رقم (9) لسنة 2004 بشأن مركز دبي المالي العالمي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (8) لسنة 2007 بشأن حِسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السِّجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (13) لسنة 2016 بشأن السُّلطة القضائيّة في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (4) لسنة 2019 بشأن مُؤسّسة التنظيم العقاري،

وعلى المرسوم رقم (21) لسنة 2013 بتشكيل لجنة قضائيّة خاصّة لتصفِية المشاريع العقاريّة المُلغاة في إمارة دبي وتسوية الحُقوق المُتعلِّقة بها،

وعلى المرسوم رقم (12) لسنة 2018 بتشكيل اللجنة العُليا للمشاريع العقاريّة غير المُكتمِلة في إمارة دبي،

وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (6) لسنة 2010 باعتماد اللائحة التنفيذيّة للقانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السِّجل العقاري المبدئي في إمارة دبي،

نرسم ما يلي:

التعريفات
المادة (1)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثُما وردت في هذا المرسوم، المعاني المُبيّنة إزاء كُلٍّ منها، ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:

الإمارة : إمارة دبي.

المجلس القضائي : المجلس القضائي للإمارة.

الدائرة	:	دائرة الأراضي والأملاك.
المُؤسّسة	:	مُؤسّسة التنظيم العقاري.
اللجنة القضائيّة	:	اللجنة القضائيّة الخاصّة للمشاريع العقاريّة غير المُكتمِلة والمُلغاة في إمارة دبي.
المشروع العقاري غير المُكتمِل	:	المشروع العقاري الذي تم المُباشرة ببنائِه إلا أنّه توقّف لأسباب تعُود إلى المُطوِّر العقاري أو المُشتري أو لأي سببٍ آخر.
المشروع العقاري الملغي	:	المشروع العقاري الذي يتحقّق بشأنِه أي حالة من الحالات التي يجوز معها إلغاؤه بمُوجب التشريعات السارية في الإمارة، أو الذي يتم إحالتُه إلى اللجنة القضائيّة ولم تنتهِ بعد أعمال تصفِيتِه.

سريان المرسوم على اللجنة القضائيّة

المادة (2)

أ- تسري أحكام هذا المرسوم على "**اللجنة القضائيّة الخاصّة لتصفية المشاريع العقاريّة المُلغاة في إمارة دبي وتسوية الحُقوق المُتعلِّقة بها**"، المُشكّلة بمُوجب المرسوم رقم (21) لسنة 2013 المُشار إليه.

ب- يُستبدل مُسمّى "**اللجنة القضائيّة الخاصّة للمشاريع العقاريّة غير المُكتمِلة والمُلغاة في إمارة دبي**" بمُسمّى "اللجنة القضائيّة الخاصّة لتصفية المشاريع العقاريّة المُلغاة في إمارة دبي وتسوية الحُقوق المُتعلِّقة بها" أينما وردت في أي تشريع محلي معمول به في الإمارة.

مقر اللجنة القضائيّة

المادة (3)

يكون مقر اللجنة القضائيّة الرئيس في الدائرة، ويجوز بقرار من رئيس المجلس القضائي أن يكون للجنة القضائيّة مقر آخر في الإمارة.

نطاق التطبيق

المادة (4)

تسري أحكام هذا المرسوم على المشاريع العقاريّة الواقِعة في الإمارة والتي يثبُت عدم اكتِمالِها، أو يتقرّر إلغاؤها وفقاً لأحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 ولائِحته التنفيذيّة المُشار إليهِما، باستثناء المشاريع العقاريّة الواقِعة ضمن النِّطاق الجُغرافي لمركز دبي المالي العالمي.

تسمية رئيس وأعضاء اللجنة القضائيّة

المادة (5)

تتم تسمية رئيس وأعضاء اللجنة القضائيّة، وتحديد آليّة عقد اجتماعاتِها وإصدار قراراتِها وأحكامِها بقرار من رئيس المجلس القضائي.

اختصاصات اللجنة القضائيّة

المادة (6)

أ- تختص اللجنة القضائيّة بما يلي:

1. النّظر والفصل في الدّعاوى والطلبات والطُّعون التي كانت تنظُرها اللجنة القضائيّة الخاصّة المُشكّلة بمُوجب المرسوم رقم (21) لسنة 2013 المُشار إليه، والتي لم يتم الفصل فيها بقرار أو حُكم قطعي.
2. النّظر والفصل في الدّعاوى والطلبات والأوامِر التي يكون محلّها أو سببها مشروع عقاري غير مُكتمِل.
3. النّظر والفصل في الدّعاوى والطلبات والأوامِر التي يكون محلّها أو سببها المشاريع العقاريّة المُلغاة أو تصفِيتِها.
4. النّظر في المشاريع العقاريّة غير المُكتمِلة التي تُحال إليها من المُؤسّسة، وإصدار القرارات اللازمة بشأن إسناد مُهِمّة إعادة استكمال المشروع العقاري غير المُكتمِل إلى مُطوِّر عقاري آخر.
5. النّظر والفصل في التظلُّم المُقدّم من المُطوِّر العقاري ضد المُؤسّسة، في حال إلغاء المشروع العقاري من قبل المُؤسّسة وفقاً لأحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 ولائِحته التنفيذيّة المُشار إليهما.
6. تحديد حُقوق وواجِبات كُل من المُطوِّر العقاري المنقول منه المشروع العقاري غير المُكتمِل، والمُطوِّر العقاري الذي سيتولّى إعادة استكمال المشروع العقاري غير المُكتمِل.

7. تصفِية المشاريع العقاريّة التي يصدُر بإلغائِها قرار نِهائي من قبل المُؤسّسة، وفقاً لأحكام القانون رقم (13) لسنة 2008 ولائِحته التنفيذيّة والقرار رقم (12) لسنة 2018 المُشار إليهِم، وتسوية الحُقوق المُتعلِّقة بتلك المشاريع العقاريّة بعد خصم مصاريف التصفِية.
8. تحديد حُقوق المُستثمِرين والمُشترين المُرتبِطة بالمشروع العقاري غير المُكتمِل.
9. البت في كافّة الإجراءات التنفيذيّة والتظلُّمات والإشكالات التي يكون محلّها أو سببها المشاريع العقاريّة غير المُكتمِلة أو المشاريع العقاريّة المُلغاة.
10. أي مهام أخرى تكون لازمة لتمكين اللجنة القضائيّة من حفظ وضمان حُقوق جميع الأطراف في المشروع العقاري الملغي أو المشروع العقاري غير المُكتمِل.

صلاحيّات اللجنة القضائيّة

المادة (7)

يكون للجنة القضائيّة في سبيل القيام بالمهام المنُوطة بها بمُوجب المادة (6) من هذا المرسوم القيام بما يلي:

1. النّظر والفصل في الطّلبات العاديّة والمُستعجلة ذات العلاقة، سواءً من قبل عُضو أو أكثر من أعضاء اللجنة القضائيّة، يتم تكليفُهُم بذلك بقرار من رئيسِها.
2. تكليف أي عُضو من أعضاء اللجنة القضائيّة بإدارة وتحضير ملف الدعوى.
3. إصدار الأوامر والقرارات الوقتيّة والتمهيديّة، بما في ذلك إلزام أي شخص بالقيام بعمل أو الامتناع عن عمل.
4. عرض الصُلح والتوفيق بين أطراف النِّزاع.
5. تشكيل اللجان الفرعيّة وتحديد مهامِّها وصلاحيّاتِها.
6. تعيين مُدقِّقي الحِسابات على نفقة المُطوِّر العقاري، للتدقيق في المركز المالي للمشروع العقاري الملغي، والتحقُّق من المبالغ المدفوعة للمُطوِّر العقاري من قبل المُشترين أو المُودعة في حساب ضمان التطوير العقاري الخاص بذلك المشروع العقاري، وكذلك المبالغ التي تم التصرُّف بها.
7. إصدار الأوامر إلى أمين حساب ضمان المشروع العقاري أو المُطوِّر العقاري، في أي أمر يتعلّق بتصفِية المشروع العقاري الملغي، بما في ذلك إعادة المبالغ المُودعة في حساب الضّمان أو المدفوعة للمُطوِّر العقاري إلى أصحابِها.
8. الاستعانة بمن تراه مُناسِباً من ذوي الخِبرة والاختصاص، بما في ذلك الخُبراء والمُختصّين في القطاع العقاري من الدائرة أو المُؤسّسة أو إدارة الخبرة وتسوية المُنازعات بديوان سُمُو الحاكم أو من غيرِهِم.

بُطلان أحكام التحكيم والتصديق عليها

المادة (8)

أ- بالإضافة إلى الاختصاصات المُقرّرة لها بمُوجب هذا المرسوم، تختص اللجنة القضائيّة بما يلي:

1. النّظر والفصل في دعاوى بُطلان أحكام التحكيم وطلبات التصديق على هذه الأحكام، الصّادرة في الأنزِعة الحُقوقيّة التي تدخُل ضمن اختصاصاتِها، بما في ذلك الدّعاوى والطلبات المُقدّمة أمام محاكم مركز دبي المالي العالمي وذلك بالنِّسبة للمشاريع العقاريّة الواقِعة خارج النِّطاق الجُغرافي لمركز دبي المالي العالمي.
2. مُمارسة الاختصاصات والصلاحيّات المُقرّرة لمحكمة الاستئناف، المُحدّدة بمُوجب القانون الاتحادي رقم (6) لسنة 2018 المُشار إليه.

ب- يكون لرئيس اللجنة القضائيّة ذات الاختصاصات والصلاحيّات المُقرّرة لرئيس محكمة الاستئناف، المُحدّدة بمُوجب القانون الاتحادي رقم (6) لسنة 2018 المُشار إليه.

ج- يسري في شأن إجراءات وحالات ومواعيد التصديق والطعن على الأحكام والقرارات الصّادرة عن اللجنة القضائيّة بمُوجب الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة، أحكام القانون الاتحادي رقم (6) لسنة 2018 المُشار إليه.

واجبات المُؤسّسة وصلاحيّاتِها

المادة (9)

أ- تتولى المُؤسّسة في سبيل تمكين اللجنة القضائيّة من القيام بالمهام المنُوطة بها والمُتعلِّقة بالمشاريع العقارية غير المُكتمِلة تقديم تقرير مُفصّل عن المشروع العقاري غير المُكتمِل، مُبيّناً فيه ما يلي:

1. البيانات والمعلومات المُتعلِّقة بالمشروع العقاري غير المُكتمِل، والوضع الذي آل إليه.
2. الحلول المُقترحة للتعامُل مع المشروع العقاري غير المُكتمِل، بما في ذلك تحديد المُطوِّر العقاري الذي سيتولّى إعادة استكمال المشروع العقاري غير المُكتمِل، ومدى قُدرتِه على إنجازه.
3. الإجراءات التي اتخذتها المُؤسّسة بشأن المشروع العقاري غير المُكتمِل.
4. أي بيانات أو معلومات أخرى تطلُبها اللجنة القضائيّة تتعلّق بالمشروع العقاري غير المُكتمِل.

ب- يكون للمُؤسّسة وقبل قيام اللجنة القضائيّة بمُوجب أحكام هذا المرسوم بإتمام تصفِية المشاريع العقاريّة المُلغاة، أن تطلُب من اللجنة القضائيّة سحب هذه المشاريع العقاريّة لإعادة دراستِها وبيان مدى إمكانيّة إعادة استكمالِها أو تسوية الأنزِعة المُرتبِطة بها.

ج- تقوم المُؤسّسة برفع تقرير مُفصّل إلى اللجنة القضائيّة بشأن المشاريع العقاريّة المُلغاة التي تطلُب المُؤسّسة سحبها وفقاً لأحكام الفقرة (ب) من هذه المادة، لتتولّى اللجنة القضائيّة اتخاذ الإجراءات والقرارات اللازِمة بشأنِها.

التزام المحاكم والجِهات القضائيّة

المادة (10)

أ- يمتنع على كافّة المحاكم والجِهات القضائيّة في الإمارة، بما فيها محاكم مركز دبي المالي العالمي، نظر أي طلب أو ادعاء أو طعن يُقدّم إليها بعد العمل بهذا المرسوم مِمّا يدخُل في اختصاص اللجنة القضائيّة، ويتعيّن عليها التوقُّف عن نظر الطلبات والدّعاوى والطُّعون التي تم تقديمها إليها قبل العمل بهذا المرسوم، وإحالتها إلى اللجنة القضائيّة لتتولّى النّظر والفصل فيها وفقاً للقواعد والإجراءات المُعتمدة لديها في هذا الشأن.

ب- على دوائر التنفيذ لدى كافّة المحاكم والجِهات القضائيّة في الإمارة، إحالة ملفّات التنفيذ التي تدخُل ضمن اختصاص اللجنة القضائيّة إليها، للنّظر فيها وإصدار القرارات اللازمة بشأنِها وفقاً لأحكام هذا المرسوم.

قطعيّة الأحكام وتنفيذها

المادة (11)

تكون الأحكام والأوامر والقرارات الصّادرة عن اللجنة القضائيّة باتّة وغير قابِلة للطّعن فيها بأي طريقٍ من طُرُق الطّعن العاديّة، ويتم تنفيذها عن طريق محكمة التنفيذ بمحاكم دبي، وفقاً للأصول المُتّبعة لديها في هذا الشأن.

المصادر واجبة التطبيق

المادة (12)

مع مُراعاة أحكام هذا المرسوم، تُمارِس اللجنة القضائيّة صلاحيّاتها بمُقتضى:

1. التشريعات المعمول بها في الإمارة.
2. أحكام الشريعة الإسلاميّة.
3. العُرف، إلا إذا كان مُخالِفاً للتشريعات السارية أو النِّظام العام أو الآداب العامّة.

4. مبادئ العدالة الطبيعيّة والحق والإنصاف.

الإعفاء من الرُّسوم القضائيّة

المادة (13)

تُعفى الطلبات والأوامِر والدّعاوى والطُّعون التي تندرج ضمن اختصاص اللجنة القضائيّة بمُوجب أحكام هذا المرسوم من الرُّسوم القضائيّة المُقرّرة قانوناً.

تقديم الدّعم للجنة القضائيّة

المادة (14)

يُصدِر رئيس المجلس القضائي قراراً بتحديد الجِهة المُكلّفة بتقديم الدّعم الإداري والفنّي للجنة القضائيّة.

إصدار القرارات التنفيذيّة

المادة (15)

يُصدِر رئيس المجلس القضائي القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم.

الحلول والإلغاءات

المادة (16)

أ- يحل هذا المرسوم محل المرسوم رقم (21) لسنة 2013 المُشار إليه.
ب- يُلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا المرسوم.

النّشر والسّريان

المادة (17)

يُنشر هذا المرسوم في الجريدة الرسميّة، ويُعمل به من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 24 نوفمبر 2020م
الموافـــــــــق 9 ربيع الثاني 1442هـ